

# Tilstandsrapport

 En del av vertikaldelt tomannsbolig.

 Egelundveien 2H , 4839 ARENDAL

 ARENDAL kommune

 gnr. 502, bnr. 175

 Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m<sup>2</sup> BRA-i: 55 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.03.2026

Rapportdato: 10.03.2026

Oppdragsnr.: 22652-1033

Referansenummer: AO9828

Autorisert foretak: Erik Sørensen AS

Sertifisert Takstingeniør: Asle Risholt



 NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Erik Sørensen AS

Takstfirma Erik Sørensen AS ble etablert i 1997 og har siden oppstarten opparbeidet solid erfaring innen takseringstjenester. Firmaet er autorisert for verditaksering av både bolig- og næringseiendom, skadetaksering og skjønn, samt utarbeidelse av tilstandsrapporter for bolig og næring.

Alle oppdrag utføres av autoriserte takstingeniører i henhold til gjeldende standarder og bransjenormer. Selskapet er medlem av NITO.

Bygningssakkyndig Asle Risholt har følgende utdanning og kvalifikasjoner:  
Fagbrev, Mesterbrev, Teknisk fagskole

## Rapportansvarlig

*Asle Risholt*

Asle Risholt  
Uavhengig Takstingeniør  
post@aslerisholt.no  
991 53 710



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

En boligdel av vertikaldelt tomannsbolig, beliggende på en sentral tomt.

Den generelle utvendige tilstanden er god, og vedlikeholdet håndteres av sameiet.

Innvendig har boligen generelt eldre overflater, og det er påvist avvik ved blant annet bad/vaskerom, kjøkken og gulv.

Dreneringen mot nord trenger utbedring, det er registrert fukt i innvendig påføring mot betongvegg.

For øvrig vises det til rapportens detaljerte punkter.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

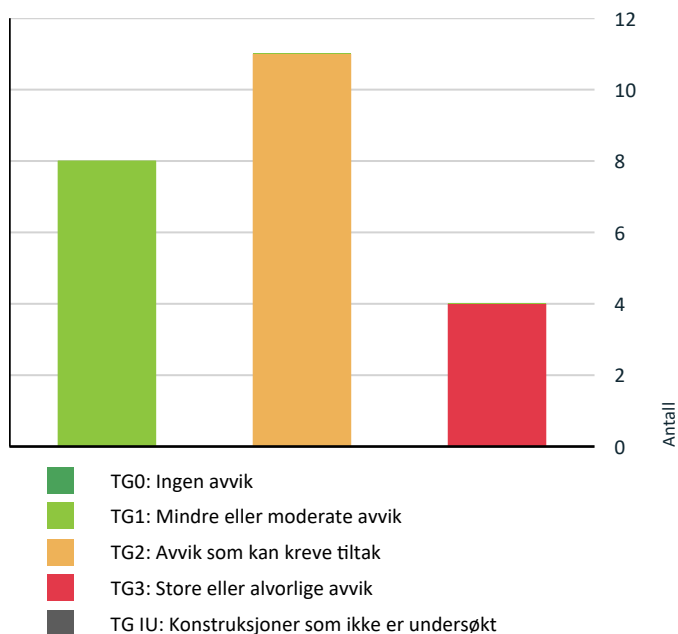
[Gå til side](#)

### En del av vertikaldelt tomannsbolig.

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

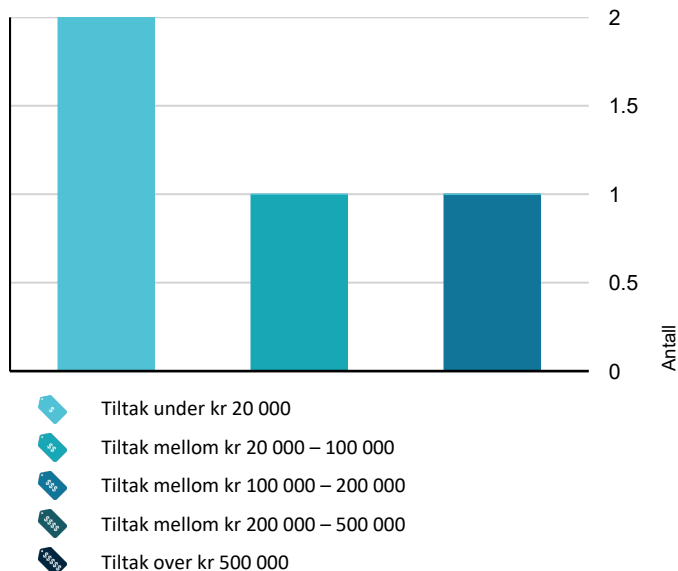
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kun leiligheten er inspisert.  
Utvendige bygningsdeler tilhørende leiligheten er visuelt kontrollert og beskrevet.  
Sameiet har ansvar for utvendig vedlikehold.  
Ved befaringen var samtlige rom tomme.  
Opplysninger om tomteforhold er innhentet fra PropCloud.  
Det er ikke innhentet informasjon om eventuelle offentlige krav eller pålegg, og kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.  
Taktekking og yttervegger er inspisert fra bakkenivå.  
Årstall for bygningsdeler er oppgitt av eier eller tilstedeværende.  
Tilstandsanalysen følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og det er ikke gjort vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er omtalt i rapporten.  
Spor etter skadedyr er ikke kartlagt og må eventuelt vurderes nærmere av saneringsfirma, da dette er et eget fagområde.  
Kostnadssummen for TG3-punkter er kun et estimat.  
Det var snø på befaringstidspunktet, noe som ga begrenset sikt av utvendige flater og terreng.  
Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.  
Ytterveggen med inngangsdøren i 1. etasje er i denne rapporten definert som vestvendt.

Eventuelle faktafeil må varsles innen 7 dager etter mottak av rapporten for retting.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### En del av vertikaldelt tomannsbolig.

|        |                                                                      |                             |
|--------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! TG 3 | STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK                                          |                             |
| !      | Tomteforhold > Fuktsikring og drenering                              | <a href="#">Gå til side</a> |
| !      | Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning         | <a href="#">Gå til side</a> |
| !      | Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Generell                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| !      | Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! TG 2 | AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK                                           |                             |
| !      | Utvendig > Dører                                                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| !      | Utvendig > Andre utvendige forhold                                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| !      | Innvendig > Overflater                                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| !      | Innvendig > Pipe og ildsted                                          | <a href="#">Gå til side</a> |

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

# Tilstandsrapport

## EN DEL AV VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG.

### Byggeår

1990

### Kommentar

### Anvendelse

Boligformål

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Utvendig er bygningen vedlikeholdt i senere tid med blant annet nytt tak, kledning og vinduer.

Innvendig er det behov for utbedringer og vedlikehold.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                            |
|------|---------------|----------------------------|
| 2020 | Modernisering | Nytt tak årstall er ca.    |
| 2024 | Modernisering | Ny kledning årstall er ca. |

## UTVENDIG

### ! TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekking av nyere dato.

Taktekkingen består av betongtakstein, og undertaket er utført med plater og duk.

Lufting av takkonstruksjonen er etablert i lektsjiktet under taksteinen.

Her går vedlikehold på sameiet.

### ! TG 1 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Nedløp og beslag er av nyere dato.

Renner og nedløp er utført i plastbelagt stål.

Nedløp ledes til rør.

Fallforhold er ikke kontrollert.

Pipe er helbeslått over tak.

Stigetrinn og snøfanger er montert.

Har normal elde og slitasje iht. alder.

### ! TG 1 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Konstruksjonen består av bindingsverk, og vassheller er felt inn bak kledningen.

Kledningen består av liggende bordkledning, lektet ut fra vindtett sjikt, og musebånd er montert.

Kledning er av nyere dato.

Her går vedlikehold på sameiet.

### ! TG 1 Takkonstruksjon/Loft



# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

## Beskrivelse

Taket er utført som saltak med prefabrikkerte takstoler.

Øverloft er tilgjengelig via luke innvendig i himling i gang, øverloft er inspisert fra gangbane.

Øverloftet er utført som kaldtloft med lufting gjennom gesims på langsiden og ventiler i gavlvegg mot vest.

Isolasjon er lagt ut.

Undertaket viser enkelte eldre merker som indikerer at luftingen tidligere har vært utilstrekkelig.

Det er tidligere gjennomført utbedringstiltak ved luftingen fra gesims, og ved befaring fremstår loftet som tilfredsstillende ventilert.

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har vinduer av nyere dato i pvc med isolerglass.

Vinduene består av både åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.

Det ble foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer, og disse vurderes å være i normal stand.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av vinduene, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør og balkongdør er utført i tre.

Balkongdør er av nyere dato, mens ytterdøren er fra byggeår.

Det anbefales regelmessig vedlikehold, herunder kontroll av tetningslister og smøring av beslag, for å opprettholde funksjon og forlenge dørens levetid.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør har skader i bunnen av dørblad.

Årsak:

Alder, manglende vedlikehold og fuktopptrekk i bunnen av dørblad.

### Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Fuktpåvirkningen kan føre til videre nedbrytning av dørbladets materiale, redusert levetid og svekket funksjon.

Dersom forholdet ikke utbedres, kan skadene utvikle seg og medføre behov for utskifting av dørblad eller hele døren.



Skade i bunn av ytterdør

## TG 2 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Det er ikke fremvist tilstandsrapport eller vedlikeholdsplaner for fellesdeler i bygget.

# Tilstandsrapport

Det henvises til vedtekter og vedlikeholdsplaner som sameiet har ansvar for.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

## Årsak:

Det er ikke fremvist tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler.

## Konsekvens/tiltak

### Konsekvens:

Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å planlegge og prioritere vedlikehold, noe som kan føre til uforutsette kostnader, redusert levetid på bygningsdeler og økt risiko for skader som kunne vært forebygget.

## INNENDIG

### Overflater

#### Beskrivelse

De innvendige gulvene er belagt med belegg.

Veggene og himling er med malte plater.

Overflatene generelt har normal slitasje iht. alder.

Innvendige overflater er hovedsakelig fra byggeår og riss, ujevnheter, misfarginger og slitasjemerker vurderes som normalt iht. alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Belegget på gulvet i stuen har merker, det er en rift i belegget ved ytterdøren og det er gliper i skjøtene.

#### Årsak:

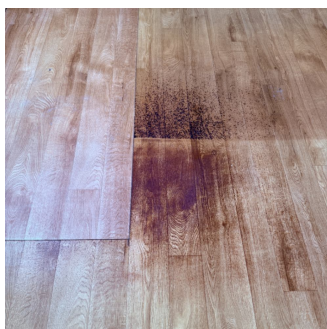
Alder og slitasje

#### Konsekvens/tiltak

##### Konsekvens:

Slitasje og skader i overflater kan påvirke den estetiske opplevelsen og redusere overflatenes funksjonelle egenskaper.

Rift og gliper i gulvbelegg kan medføre økt slitasje, risiko for ytterligere skader og redusert rengjøringsvennlighet.



Merke i belegg i stue



Gliper i skjøter



Rift i belegg ved ytterdør

# Tilstandsrapport

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

### Årsak:

Manglende montering.

### Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Mangelen kan innebære økt risiko for antennelse av nærliggende brennbart materiale ved åpning av sotluken eller ved arbeid i forbindelse med feiing eller fjerning av sot. Dette kan medføre fare for branntilløp og redusert sikkerhet ved bruk av ildsted og skorstein.



Mangler ubrennbar plate ved sotluke.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte slette dører.

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dør i gang har en synlig skade i nedre del av døren.

### Årsak:

Skaden skyldes mekanisk påkjenning.

### Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Hovedsakelig estetisk betydning.



Skade i dør

## TG 2 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det ble ved befaring observert noen få maur ved terrassedør og ved kjøkken.  
Er sannsynligvis svart jordmaur. (Sukkermaur)

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert maur i boligen.

## Konsekvens/tiltak

Spor etter skadedyr er ikke kartlagt og må eventuelt vurderes nærmere av saneringsfirma, da dette er et eget fagområde.

Konsekvens.

Forekomst av maur kan indikere forhold som bør undersøkes nærmere, som fuktproblemer eller inngangspunkter i klimaskjermen.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

## Beskrivelse

Bad/vaskerom av eldre dato.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Gulvet har kun lokalt fall mot sluk, og gulvbelegget er utett flere steder, blant annet i dusjsonen.

Det er påvist muggsopp i vegg bak dusj, og platene er skadet.

Bad/vaskerom og tettesjiktet har høy alder og er gått ut på dato.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsone på rommet.

Utskifting av vannrør og avløp/sluk må vurderes da over halvparten av brukstid er passert.

## Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet gjelder flytsparkel av gulv, utskifting av veggplater med fuktskade, nytt belegget på gulv og i våtsoner på vegg.

Resterende vegger utføres med tapet.

Montering av nytt baderomsutstyr.

Utskifting av vannrør og avløp/sluk er ikke medberegnert og må vurderes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



Bad



Sluk i dusj



Hull i belegg i dusj

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltakingen er utført i veggen bak dusjen i bod.  
Undersøkelsen viser følgende oppbygging: sponplate, reisverk, isolasjon og sponplate.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er gjennomført, og det er påvist muggsopp i veggen bak dusjen.

Det er også synlige fuktmerker på veggplater i boden bak dusjen.

Forholdene i veggen er tørre ved befaring, og merkene tyder på at skaden stammer fra en tidligere lekkasje ved rørgjennomføringen i dusjen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skadede plater i bod må byttes.

#### Konsekvens:

Skaden medfører redusert tilstand på veggkonstruksjonen, risiko for ytterligere materialnedbrytning og fare for helseplager ved eksponering for muggsopp. Konstruksjonen har behov for utbedring for å sikre forsvarlig teknisk tilstand og forhindre ny fuktutvikling.

Kostnadsestimater gjelder kun utskifting av skadede plater i bod inkl. maling.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

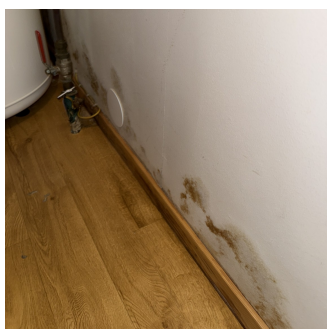
# Tilstandsrapport



Hulltaking



Synlig muggsopp ved hulltaking



Fuktmerker på vegg og gulvlist i bod

## KJØKKEN

### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 3 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkken av eldre dato.

Veggene på kjøkkenet består av plater med strie, og himlingen er utført med malt gips.

Gulvet er belagt med beleg.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, og benkeplaten er i laminat.

Overflater og innredning har normal slitasje i henhold til alder.

Dette innebærer enkelte hakk, riss og små skader.

##### Vurdering av avvik:

- Det er registrert lekkasje fra oppvaskkum eller blandebatteri.

Blandebatteriet lekker i bunnen ned mot vasken ved bruk.

Skuffeseksjonen mot yttervegg er ikke festet til veggen.

##### Årsak:

Utførelse og alder/slitasje på blandebatteri.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Blandebatteri må utbedres eller byttes.

##### Konsekvens:

Manglende innfesting kan gi redusert stabilitet og risiko for ytterligere forskyvning av skuffeseksjon.

Vedvarende lekkasje kan føre til fuktskader i benkeplaten, skrog og øvrige omkringliggende materialer, med risiko for materialnedbrytning og behov for utbedring eller utskifting av berørte bygningsdeler dersom forholdet ikke håndteres.

Kostnadsestimatet gjelder utskifting av blandebatteriet.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



Kjøkken

## 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.  
Fungerer tilfredsstillende.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannrør er av kobber.  
Stoppekran er montert i bod, er ikke funksjonstestet.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Årsak:

Alder

#### Konsekvens/tiltak

Konsekvensen er økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold innen overskuelig fremtid.  
Dette kan medføre kostnader og potensielle følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes.

### ! TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Årsak:

Alder

#### Konsekvens/tiltak

Konsekvensen er økt risiko for lekkasjer, tilstopping og følgeskader som kan kreve utskifting eller omfattende vedlikehold.  
Dette kan medføre kostnader og risiko for vannskader dersom tiltak ikke iverksettes.

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og enkelte ventiler i vegg.



# Tilstandsrapport

## Varmtvannstank

### Beskrivelse

VVS bereder à 2006 modell, ca. 120 liter, montert i bod.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilkoblingen er gjort via stikkontakt.

### Årsak:

Avviket skyldes at berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast installasjon, noe som er i strid med gjeldende krav.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Mangelfull tilkobling kan medføre økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.

Det kan også føre til redusert driftssikkerhet og behov for utbedring før videre bruk.

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

### Beskrivelse

Sikringsskap montert i bod.

Hovedsikring 50 ampere, 7 kurser.

Sikringsskapet er montert inn mot grunnmuren, og det er observert rust i skapet på grunn av fuktinnsig eller kondens.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent**

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ukjent**

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Ukjent**

### Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**



# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Anbefaler en kontroll av el anlegget.**  
**Rust i skapet tyder på fuktige forhold over tid, og kontroll av innmaten i skapet bør derfor utføres.**



El-skap



Rust i skap.

## TOMTEFORHOLD

### Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Grunnmursplate uten topplist er montert på tilbakefylt grunnmur mot nord.  
Er i fra byggeår.

Innvendig er det observert forhold som tyder på at drenering ikke fungerer tilfredsstillende.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Ved befaring ble det registrert fuktmerker på gulvlisten i gangen langs yttervegg mot nord, nær døren inn til bod.

Måling med hammerelektrode i bunnsvillen viste full fukt metning i trevirket.

Det ble utført hulltaking i den innvendige utforingen på ytterveggen, som består av betong og er tilbakefylt utvendig.

Undersøkelsen avdekket synlig fuktighet på både grunnmur og bunnsvill, og isolasjonen var våt.

Veggens oppbygning besto av sponplate, plast, reisverk, isolasjon, papp og betongmur.

Det totale skadeomfanget i veggene er ikke kjent.

De avdekkede forholdene ved hulltakingen viser fukttilstanden i dette området.

Det vurderes som sannsynlig at det også finnes fukt på flere steder i veggene mot øst, og videre kartlegging er nødvendig for å fastslå omfanget.

#### Årsak:

Sannsynligvis relatert til utvendig drenering og terrengforhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Utbedring anses som nødvendig både utvendig og innvendig.

## Konsekvens:

Vedvarende fuktpåvirkning innebærer økt risiko for svekket konstruksjon, materialnedbrytning, og utvikling av sopp og mugg.

Dersom forholdet ikke utbedres, kan skadeomfanget øke over tid.

Fukt i svill og isolasjon reduserer bygningens tekniske tilstand og kan påvirke inneklimaet negativt.

Kostnadsestimatet omfatter kun innvendige tiltak, da utvendig vedlikehold tilligger sameiet.

Det er inkludert riving av eksisterende veggplater på hele nordveggen, utskifting av fuktig isolasjon og montering av nye plater med påfølgende maling.

Utbedring bør koordineres med dreneringstiltak, og god uttørking av grunnmuren er avgjørende før ny veggplater monteres.

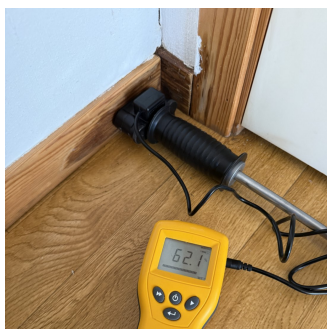
**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Tilbakefylt betongvegg mot øst



Synlig våt grunnmur og svill ved hulltaking



Måling med hammerelektrode i svill

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har støpt såle på mark med grunnmur i betong mot nord.

## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Terrenget på vest- og sørsiden er generelt flatt, og terrenget har her liten innvirkning på boligen fordi det er god høydeforskjell mellom innvendig gulv og utvendig terreng.

På nordsiden er terrenget fylt inntil grunnmuren, og det er synlig fjell omtrent 1 meter fra grunnmuren.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tilbakefylt grunnmur mot nord har lite fall ut fra muren, og fjell ligger nært grunnmuren.

### Årsak:

Terrenget på nordsiden har ikke tilfredsstillende fall ut fra grunnmuren.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Redusert fall fra grunnmuren øker risikoen for vannansamling mot veggen og dermed potensiell fuktbelastning.

I kombinasjon med fjell nær konstruksjonen begrenses dreneringsmulighetene ytterligere, noe som kan føre til økt fuktinntrengning og behov for tiltak for å sikre tilfredsstillende avrenning.



Terreng ved yttervegg mot nord

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Vann- og avløpssystemet er fra byggeåret og er tilkoblet offentlig nett.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Årsak:

Alder

### Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer, brudd og driftsproblemer.

Eventuelle skader kan medføre kostbare reparasjoner og fare for fuktskader i grunnen.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befarings tidpunktet.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Det er ikke gjennomført radonmåling i boligen.

Dette innebærer at radonnivået i inneluften er udokumentert, og det kan derfor ikke bekreftes at boligen tilfredsstillende gjeldende krav til radonsikring.

Forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko over tid, og fravær av måling reduserer sikkerheten for brukerne.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

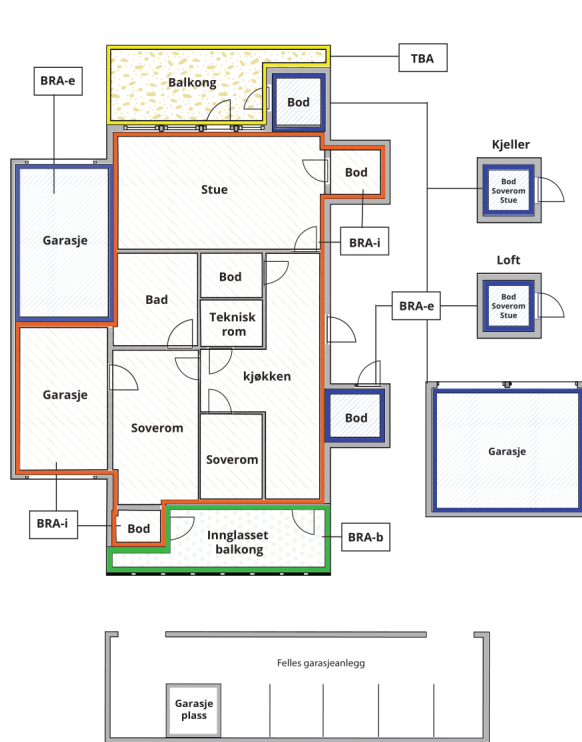
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

En del av vertikaldelt tomannsbolig.

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1 etasje       | 55                            |                             |                            | 55  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>55</b>                     |                             |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>55</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                               | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1 etasje | Stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, vindfang, gang, bod |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede    | Rolle         |
|-----------|--------------|---------------|
| 05.3.2026 | Asle Risholt | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold    |
|--------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 4203 ARENDAL | 502  | 175  |      | 0    | 3214.7 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Egelundveien 2H

### Hjemmelshaver

Herlofson Nicolai Benjamin, Egelundveien  
Borettslag

## Andelsobjekt

| Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| 957919111 |           |                  | Rossland Inger Ragnhild   |

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

3

## Eiendomsopplysninger

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar             | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæringsskjema | 04.03.2026 |                       | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon  | 09.03.2026 | Tegninger gjennomgått | Gjennomgått |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 10.03.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.